

中央金地房屋质量 后续报道

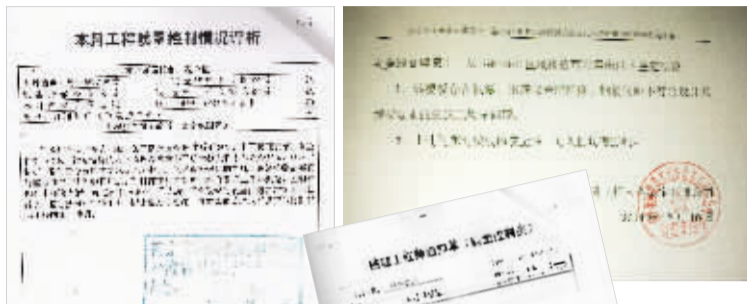
中央金地“泡沫楼板”鉴定报告出来了：

设计符合规范，最终施工质量已影响安全

今年12月5日，本报报道了中央金地小区近50户业主交付发现楼板开裂，钢筋裸露锈蚀一事，引发多方关注。在此前接受采访时，中央金地开发商负责人曾表示他们将会依据住建、质监等部门的检测结果进行整改。

近日，开发商南京昆仑沃华置业有限公司给小区每户业主都发放了一份《告知函》，内容包括第三方检测单位对楼板的检测结果，并对出现问题楼板提出整改方案。然而据记者了解，直到今天小区还没有一户业主接受整改。

见习记者 陆丹丹
现代快报记者 马文煜



两项检测结果开发商只公示了没问题的一项

12月初，经市住建委协调，开发商南京昆仑沃华置业有限公司委托南京东南建设工程安全鉴定有限公司，随机在中央金地小区2幢和3幢抽样两套房屋，分别进行了“楼板原位加载试验（荷载试验）”与“楼板质量及对结构安全性影响的鉴定”。12月11日，检测单位最终出具了两份检测报告，两套被检房屋第一项检测结论均为：在最大荷载3.5kN/m²作用下……试验过程中板底未见明显裂缝。但两套房屋的第二项检测结论却均为：该楼板存在板厚、钢筋保护层厚度、钢筋间距不符合设计及规范要求的施工质量

问题。报告结论的最后一句话是，“上述问题对楼板的安全性、耐久性均有影响。”

然而在开发商本月19日发布的《告知函》上，记者只看到了有关“试验过程中板底未见明显裂缝”的第一份检测报告，直到19日下午，在业主、市住建委、质监站、街道办的多方协调会上，在业主强烈要求下，开发商才将第二份检测报告拿了出来。“即便现在楼板能够通过荷载试验，但裸露在空气中的钢筋在一天天锈蚀，谁也不能保证房子以后不会出现问题。”不少业主表示出了担忧。

质量追问

一、业主调出33期监理月报，直指施工管理混乱

“15日我们还特意去了一趟市城建档案馆，调出了中央金地项目当时所有的工程监理资料，包括33期监理月报与101份工程进度会议纪要，看得我们触目惊心。”业主楚先生告诉记者。

记者从楚先生提供的照片中看到，《南京中央金地项目监理月报2011.6.20-2011.9.25》里写到，“工程质量现状令人担忧，施工队质量管理体系不健全，上下管理脱节，自查自纠不到位……请建设方考虑施工方的总体管理水平是否能够胜任本工程的施工建设”；《南京中央金地项目监理工程师通知单2012.04.04》又写到，“根据目前的施工情况，中央金地项目部内部管理严重失控，施工班组野蛮施工，望施工项目部加强管理力度，内部应协调好质量与进度之间的关系，坚持按程序施工，上道工序未验收通过，不得进行后续施工，否则后果很严重。”

中央金地项目当时的工程监理方——南京天京建筑工程监理事务所总监袁仁武告诉记者，中央金地项目于2011年开始动工，在施工过程中，他们监理方确实发现了很多问题，曾与甲方（建设方）开过很多次整改会，甚至下发过时长一个月的停工整改令，这期间还数次退回了一些不合格的建材，但这些问题到最后施工方都整改过了。

市质监站相关负责人告诉记者，监理在工程施工监管过程中发现严重质量问题，应督促其整改通过，如未通过，则不应在验收记录上签字盖章。但质监站在该项目的日常监督抽查过程中，未发现监理质

量活动不通过的情况。

二、楼板工艺存在较大缺陷，已基本被市场淘汰

“楼板工艺本身存在较大缺陷，也不能完全怪开发企业。”袁仁武表示，中央金地采用的新型楼板全称为“GBF现浇空心板”，但在他看来，这是一种已被市场淘汰的设计。GBF现浇空心板本身存在较大缺陷，属于一种新推广材料，施工难度本来就大，特别是手工作业环节的大量存在，导致实际施工不可能达到理论效果，现在已经很少被使用。可以说，这既是一种“新型环保”工艺，也是“已被市场淘汰”的工艺，目前在南京所有采用此设计的建筑，都出现了楼板开裂等质量问题。“监理方的验收不包括对楼板的贯穿性检测，因为这么做会破坏房屋的结构，所以钢筋裸露、水泥层厚度不达标的问题，在验收环节时没有被发现。”南京东南大学一位土木工程专业教授也告诉记者，GBF现浇空心板在理论上具有适用范围广、自重轻、刚度大、抗震性能好的特点。但在2008年汶川地震后，GBF现浇空心板暴露出了与大梁衔接的紧密性不足的缺点，一旦发生地震的话，就很容易受到破坏。

既然GBF现浇空心板已经逐渐淡出建筑市场，为何中央金地依旧采用这种已被淘汰的工艺？王经理告诉记者：“原本考虑到中央金地项目的楼板跨度较大，房屋多为挑高办公型用房，为了方便业主将来装修和后期使用，特意采用了这种可减轻楼板自重的GBF现浇空心板，但由于缺乏对该工艺的了解，目前出现的情况，此前也的确未能预想到。”

检测结果

整改方案

五方专家论证过的“置换法”施工难度较大

南京昆仑沃华置业有限公司工程部王经理告诉记者，12月15日，开发商召集了包括原设计单位在内的五方专家，包括一位某高校土木工程学院的教授，与三位来自不同单位的正高级高级工程师，针对目前的楼板整改方案进行了商议，最终形成了“置换法”处理方案，将原板底保护层不足，原设计厚度不足部位清理、凿出后立模采用灌浆，微膨胀混凝土（强度不低于原设计强度）进行置换。

王经理多次强调，该方案已经通过专家论证与原设计单位的认可。

对此，记者也咨询了15日参与论证会的东南大学土木工程学院的高教授（化姓），他告诉记者，当天的论证会实际上是“设计方案审查会”，多位专家现场就开发商提出的整改方案进行改进修订，讨论会当天最终形成的“置换法”，是符合整改规范要求的。但高教授同时指出，“置换法”施工较为复杂，工期可能会较长。

记者随后联系了当天参与“论证会”的五方人员，除原设计单位外，当天参会的四位专家中，三位专家明确表示自己未去中央金地小区现场勘察过。

最近进展

质监站已要求未竣工验收的楼栋停工

针对中央金地出现的质量问题，南京市质监站相关负责人表示：“中央金地B、C幢工程应用现浇混凝土空心楼盖技术质量缺陷的产生，主要是施工单位不熟悉此项施工工艺、设计不太合理等因素造成的。根据楼板荷载试验结果显示，有质量缺陷的楼

板，其目前的结构安全性能能够满足设计及规范要求，但该质量缺陷对耐久性有较大影响，必须进行处理。目前质监站已对未竣工验收的A幢（1号楼）工程下发了工程暂停施工通知，针对现有质量问题处理结束后方能允许复工。”

开发商称最终赔偿标准暂无准确方案

当被问及最新的解决方案时，开发商南京昆仑沃华置业有限公司副总经理乔辰天也深感无奈，由于中央金地原本就延期交付，考虑到业主多为办公需要，他们还将原本50元/天的延期交付赔偿标准，上调到了每天万分之二，但鉴于目前的状况，有的业主没有收房，有的业主已经装

修到了一半，有的还在继续装修，业主的诉求无法统一，所以如何制定赔偿标准，开发商目前还没有一个准确方案。

据记者了解，中央金地小区目前只有1号楼尚未交付，但自交付的2、3号楼楼板质量问题被发现后，1号楼也发现了同样的问题，目前开发商已经开始了对1号楼的整改。

2015年1月1日起即全面涨价

碧桂园凤凰城一口价五折起最后一波

随着下半年楼市全面取消限购、限贷等政策支持，自11月以来，南京楼市成交回暖。进入12月份，各家开发商更是为了年度任务进行了大幅的优惠促销，其中，碧桂园凤凰城就推出了部分特价房源，一口价五折起！但随着2014年即将过去，不管各开发商年度任务是否完成，其销售压力都会骤减，导致的结果就是收回优惠折扣，恢复原价，甚至开始涨价销售！

碧桂园凤凰城自2010年首次开盘以来，已累积近15000户南京业主，在即将过去的2014年，碧桂园凤凰城各项优质配套全面开启：碧桂园IB国际学校、中英文社区学校已全

面开学；16万平米大型商业欢乐城已于8月2日正式营业；一期商业街门面房出租火爆，饭店、超市、洗衣店、洗衣房、水果店等应有尽有；社区医院、超市、交通中心等均已配

置，完备大城生活配套已全面形成，成为南京城东最受关注度的楼盘！

经过四年的发展，碧桂园凤凰城不仅在硬件配套方面不断升级，其投资价值也随着配套的完善不断攀升。2010年，碧桂园首次开盘均价4500元/平米，经历多次开盘后，2014年8月，碧桂园凤凰城开盘均价已近7000元/平米，其投资升值潜力眼见为实！目前碧桂园凤凰城为迎接四周年庆典推出的一批一口价五折起特价房已基本销售完毕，仅余最后少量特惠房源。其中87平米两房

总价40万元起，133平米大三房总价68万元起，如此钜惠仅余最后三天！优惠取消后，2015年1月1日起碧桂园凤凰城将全面上调在售房价

格，四年庆优惠即刻结束。
特价房咨询专线：18352883575

值此岁末之际，碧桂园凤凰城感恩回馈全城，12月27日诚邀苗侨伟先生陪您迎新年！现场不仅能够一睹“卓sir”的风采，更能有机会同男神苗侨伟一起制作流传已久的美食——番茄饭。同男神一起下厨，体验最温暖温情的浪漫时刻。碧桂园凤凰城，以坚持品质先行，居者至上的理念，在南京东汤山旁打造了一座占地近万亩的全能生活大城，以沉稳、内敛的企业态度专注打造老百姓买得起的好房子！碧桂园凤凰城万人美食大会 索票热线：18352883575